

**FAKTOR-FAKTOR YANG DIPERTIMBANGKAN MAHASISWA  
DALAM MEMILIH TEMPAT KOS**

(Studi Kasus Pada Mahasiswa UPN “Veteran” Jawa Timur)

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Pada  
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik UPN “Veteran” Jawa Timur**



Oleh :

**MUSTIKA SARI MAULIDAH**  
**0742010080**

**YAYASAN KESEJAHTERAAN PENDIDIKAN DAN PERUMAHAN  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
JURUSAN ILMU ADMINISTRASI BISNIS  
SURABAYA  
2011**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-Nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **Faktor Faktor yang Dipertimbangkan Mahasiswa dalam Memilih Tempat Kos** (studi kasus pada mahasiswa UPN “Veteran” Jawa Timur). Penulisan skripsi ini merupakan salah satu kewajiban bagi mahasiswa Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur, khususnya Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik dalam rangka memenuhi tugas akhir akademik untuk memenuhi sebagai persyaratan memperoleh gelar Sarjana.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada bapak **Nurhadi,Drs,M.Si** selaku dosen pembimbing utama, yang telah meluangkan waktu untuk memberikan petunjuk dan pengarahan serta dorongan sejak awal hingga akhir penyusunan skripsi ini.

Penyusunan skripsi ini juga tidak lepas dari bantuan berbagai pihak sehingga dapat terselesaikan dengan baik. Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Hj. Suparwati, Dra, M.Si, sebagai dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
2. Bapak Sadjudi, Drs, SE, M.Si, sebagai ketua Progdil Ilmu Administrasi Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

3. Bapak Nurhadi, Drs, M.Si, sebagai sekretaris Progdil Ilmu Administrasi Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
4. Bapak dan Ibu Dosen jurusan Ilmu Administrasi Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
5. Semua keluarga yang telah memberikan bantuan dan dukungan baik materil maupun spiritual.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini masih jauh dari sempurna. Untuk itu penulis mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun sehingga terjadi kesempurnaan dalam penulisan laporan skripsi ini.

Surabaya, Juni 2011

Penulis

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>I</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>xiii</b>
<b>ABSTRAKSI .....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I      PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Manfaat Penelitian.....	5
<b>BAB II      TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>6</b>
2.1 Landasan Teori .....	6
2.1.1 Pemasaran .....	6
2.1.1.1 Pengertian Pemasaran .....	6
2.1.1.2 Konsep Pemasaran .....	8
2.1.2 Jasa .....	9
2.1.2.1 Karakteristik Jasa.....	10

2.1.2.2	Klasifikasi Jasa .....	11
2.1.2.3	Dimensi Kualitas Jasa.....	11
2.1.3	Perilaku Konsumen .....	14
2.1.4	Keputusan Pembelian .....	34
2.1.4.1	Tahapan-tahapan dalam proses pengambilan keputusan..	39
2.1.4.2	Faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian	41
2.1.5	Pengertian Fisik .....	42
2.1.6	Harga .....	44
2.1.6.1	Tujuan Penetapan Harga.....	47
2.1.6.2	Aspek – Aspek dalam Mengukur Harga.....	49
2.1.7	Fasilitas .....	50
2.1.8	Lokasi .....	53
2.1.8.1	Langkah-langkah Pemilihan Lokasi .....	53
2.1.8.2	Faktor-faktor Pemilihan Lokasi.....	54
2.2	Kerangka Berpikir.....	57
2.3	Hipotesis .....	59
<b>BAB III</b>	<b>METODE PENELITIAN .....</b>	<b>60</b>
3.1	Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel .....	60
3.1.1	Definisi Operasional Variabel .....	60
3.1.2	Pengukuran Variabel .....	63
3.2	Populasi, Sampel, dan Teknik Penarikan Sampel .....	63
3.2.1	Populasi .....	63
3.2.2	Sampel .....	63
3.2.3	Teknik Penarikan Sampel.....	65

3.3 Teknik Pengumpulan Data .....	66
3.3.1 Jenis Data.....	66
3.3.2 Sumber Data .....	66
3.3.3 Pengumpulan Data.....	66
3.4 Teknik Analisis Data .....	67
3.4.1 Uji Validitas.....	67
3.4.2 Uji Reliabilitas.....	68
3.4.3 Analisis Diskriminan .....	69
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>71</b>
4.1 Gambaran Umum Obyek Penelitian Dan Penyajian Data.....	71
4.1.1 Gambaran Umum UPN “Veteran” Jatim.....	71
4.1.1.1 Sejarah Singkat UPN “Veteran” Jatim .....	71
4.1.1.2 Visi, Misi Dan Tujuan UPN “Veteran” Jatim .....	73
4.1.2 Penyajian Data.....	74
4.1.2.1 Analisis Diskriptif Identitas Responden .....	74
4.1.2.2 Analisis Diskriptif Variabel-Variabel Penelitian.....	78
4.1.2.3 Analisis Diskriptif Tabulasi Silang .....	87
4.1.2.3.1 Keputusan Konsumen Berdasarkan Jenis Kelamin..	87
4.1.2.3.2 Keputusan Konsumen Berdasarkan Pekerjaan Ortu.	88
4.1.2.3.3 Keputusan Konsumen Berdasarkan Pendapatan Ortu	89
4.1.2.4 Uji Validitas Dan Uji Reliabilitas.....	90
4.1.2.4.1 Uji Validitas.....	90
4.1.2.4.2 Uji Reliabilitas .....	91
4.1.2.5 Analisis Diskriminan .....	92

4.2 Pembahasan .....	104
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>106</b>
5.1 Kesimpulan.....	106
5.2 Saran .....	107

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN



## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 4.1      Jenis Kelamin Responden .....	74
Tabel 4.2      Deskripsi Fakultas Responden .....	75
Tabel 4.3      Pekerjaan Orang Tua Responden .....	76
Tabel 4.4      Pendapatan Orang Tua Responden .....	77
Tabel 4.5      Keputusan pemilihan tempat kos responden .....	78
Tabel 4.6      Hasil Tanggapan Responden Terhadap Variabel Bentuk fisik .....	79
Tabel 4.7      Hasil Tanggapan Responden Terhadap Variabel Harga .....	80
Tabel 4.8      Hasil Tanggapan Responden Terhadap Variabel Fasilitas.....	82
Tabel 4.9      Hasil Tanggapan Responden Terhadap Variabel Lokasi .....	84
Tabel 4.10      Hasil Tanggapan Responden Terhadap Variabel Kenyamanan....	885
Tabel 4.11      Keputusan Pemilihan Tempat Kos Berdasarkan Jenis Kelamin ..	87
Tabel 4.12      Keputusan Pemilihan Tempat Kos Berdasarkan Pekerjaan Ortu..	88
Tabel 4.13      Keputusan Pemilihan Tempat Kos Berdasarkan Pendapatan Ortu	89
Tabel 4.14      Hasil Uji Validitas .....	91
Tabel 4.15      Hasil Uji Reliabilitas .....	92
Tabel 4.16      Diskriptif Variabel Penelitian .....	93
Tabel 4.17      Test Of Equality Of Group Means .....	95
Tabel 4.18      Uji Homoginitas Kovarians.....	97
Tabel 4.19      Eigenvalues .....	98
Tabel 4.20      Nilai Canonical Discriminant Function Coefficients .....	99
Tabel 4.21      Nilai <i>Critical Cutting Score</i> .....	100



Tabel 4.22	Nilai Wilks' Lambda.....	102
Tabel 4.23	Nilai Wilks' Lambda.....	103



## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1	Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Tingkah Laku
	Konsumen ..... 16
Gambar 2	Hirarki Kebutuhan Maslow ..... 29
Gambar 3	Kerangka Berpikir ..... 59



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Kuesioner
Lampiran 2	Hasil Kuesioner
Lampiran 3	Statistik Diskriptif
Lampiran 4	Tabulasi Silang
Lampiran 5	Uji Validitas
Lampiran 6	Uji Reliabilitas
Lampiran 7	Analisis Diskriminan



## **ABSTRAKSI**

### **FAKTOR-FAKTOR YANG DIPERTIMBANGKAN MAHASISWA DALAM MEMILIH TEMPAT KOS (Studi Kasus Pada Mahasiswa UPN “Veteran” Jawa Timur)**

**Oleh:  
MUSTIKA SARI MAULIDAH**

Kebutuhan tempat kos bagi mahasiswa. Pentingnya usaha kos. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perbedaan keputusan mahasiswa dalam memilih tempat kos berdasarkan bentuk fisi, harga, fasilitas, lokasi dan kenyamanan.

Populasi dalam penelitian ini adalah mahasiswa UPN “Veteran” Jawa Timur yang kos di daerah kampus, metode pengambilan sampel yang digunakan adalah Quota Sampling dimana pemilihan sampel secara tidak acak dapat dilakukan berdasarkan kuota untuk setiap kategori dalam suatu populasi target. Sedangkan pengambilan sampel pada penelitian ini adalah 66 responden laki-laki dan 32 responden perempuan. Analisis yang digunakan adalah analisis diskriminan (untuk variabel pembeda).

Hasil analisis diskriminan diperoleh persamaan  $D = -2.004 - 0.832 X_1 + 1.677 X_2 - 0.585 X_3 + 0.620 X_4 - 0.285 X_5$ . Berdasarkan uji f disimpulkan bahwa Pada kesimpulan tidak terdapat perbedaan keputusan mahasiswa dalam memilih tempat kos berdasarkan pertimbangan bentuk fisik, harga, fasilitas lokasi, dan kenyamanan. Hal ini dapat dilihat berdasarkan nilai Wilks' Lambda dimana nilai Sig.  $> 0.05$ . Hanya variabel harga saja yang mampu membedakan mahasiswa dalam pemilihan tempat kos. Hal ini dapat dilihat dari nilai uji F yang nilai Sig. pada variabel harga kurang dari 0.05.

**Kata kunci: Bentuk Fisik, Harga, Fasilitas, Lokasi, Kenyaman**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Surabaya sebagai kota metropolis yang memiliki posisi yang strategis menjadikan kota Surabaya menjadi tempat berkumpulnya berbagai masyarakat dari berbagai daerah. Hal ini membuat kota Surabaya menjadi padat penduduk. Setiap tahunnya jumlah kedatangan masyarakat ke kota Surabaya selalu meningkat. Kepadatan penduduk secara tidak langsung berpengaruh terhadap meningkatnya jumlah lahan pemukiman di Surabaya. Jumlah ketersediaan lahan pemukiman di Surabaya tidak sebanding dengan jumlah permintaan dari masyarakat. Hal ini membuat harga tanah di Surabaya menjadi tinggi.

Ada banyak alasan yang melatarbelakangi kedatangan masyarakat ke Surabaya. Beberapa alasan kedatangan masyarakat antara lain untuk keperluan sekolah, kursus, kuliah, dan bekerja. Alasan kedatangan untuk sekolah, kursus, kuliah, ataupun bekerja sering kali menuntut masyarakat untuk tinggal menetap cukup lama di Surabaya. Sebagai pendatang baru yang mencoba beradaptasi dengan lingkungan tempat tinggal baru, tentunya para pendatang perlu mengeluarkan biaya-biaya untuk keperluan sehari-hari seperti sandang, pangan, dan papan. Semua keperluan hidup tersebut tentunya memerlukan biaya yang tidak sedikit, sehingga tidak mengherankan jika pendatang mensiasati pengeluarannya agar mampu menekan biaya hidupnya.

Untuk alasan efisien ekonomi, beberapa masyarakat pendatang khususnya pelajar atau mahasiswa lebih memilih untuk menyewa kamar kos-kosan yang harganya lebih murah jika dibandingkan dengan hotel ataupun apartemen. Mengingat para pelajar atau mahasiswa pendatang ini notabene belum memperoleh penghasilan tetap sendiri, serta masih mengharapkan biaya hidup dari orang tua.

In de kos atau bahasa populernya ngekos merupakan salah satu pilihan tempat tinggal bagi mahasiswa rantau baik dari luar pulau, luar kota, maupun yang asli Surabaya yang menuntut ilmu di suatu perguruan tinggi di Surabaya.

Sebagai salah satu perguruan tinggi swasta di Jawa Timur, UPN “Veteran” Jatim, cukup dikenal masyarakat sebagai salah satu perguruan tinggi swasta terbaik di Surabaya, maka dari sinilah banyak para mahasiswa yang berminat untuk kuliah di UPN “Veteran” Jatim. Demi efisiensi waktu dan tenaga, mahasiswa yang berasal dari luar kota Surabaya tentunya dituntut untuk bertempat tinggal sementara di lingkungan UPN “Veteran” Jatim selama masa kuliah yang ditempuh.

Banyaknya masyarakat yang berasal dari luar daerah tinggal di lingkungan UPN “Veteran” Jatim membuat masyarakat sekitar mengambil peluang untuk menjadikan rumah pribadinya sebagai media investasi yang menjanjikan yaitu sebagai tempat kos-kosan dimana merupakan suatu kebutuhan kota Surabaya untuk bertempat tinggal sementara selama menempuh pendidikan di perguruan tinggi.

Pertumbuhan investasi kos-kosan di lingkungan UPN “Veteran” Jatim semakin lama semakin meningkat, terbukti dari semakin banyaknya jumlah kos-kosan yang ada di lingkungan UPN “Veteran” Jatim. Terbukti dari data salah satu RW di Medokan Ayu 1, pada RW 05 pada tahun 2007 jumlah tempat kos-kosan di lingkungannya  $\pm$  26 tempat kos dan pada tahun 2011 jumlahnya meningkat menjadi  $\pm$  50 tempat kos. Tidak hanya pada RW 05 saja yang mengalami peningkatan pertumbuhan investasi rumah kos, tetapi pada RW yang lain juga mengalami peningkatan dalam investasi rumah kos.

Mahasiswa yang kos di lingkungan UPN “Veteran” Jatim adalah mahasiswa yang berasal dari luar daerah Surabaya. Tidak jarang mahasiswa yang berasal dari dalam Surabaya juga memilih tempat kos untuk tinggal sementara karena jarak antara rumah dengan kampus terlalu jauh.

Tempat kos yang ada di lingkungan UPN “Veteran” Jatim hampir sebagian besar menawarkan fasilitas yang sama, tergantung dari masing-masing mahasiswa dalam menentukan tempat kos mana yang menurut mereka sesuai dengan kebutuhan mereka. Pada umumnya mahasiswa melihat tempat kos diantaranya adalah bentuk fisik suatu bangunan tempat kos, harga yang ditawarkan, fasilitas yang didapatkan, lokasi tempat kos serta kenyamanan yang dirasakan dalam memilih tempat kos. Tidak jarang mahasiswa sering pindah tempat kos setelah menetap beberapa lama di suatu tempat kos karena tidak sesuai dengan yang diinginkan mahasiswa. Berangkat dari sinilah, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Faktor-Faktor Yang Dipertimbangkan Mahasiswa Dalam Memilih Tempat Kos”.

## 1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah ada perbedaan keputusan mahasiswa dalam memilih tempat kos berdasarkan pertimbangan bentuk fisik, harga, fasilitas lokasi, dan kenyamanan?
2. Diantara variabel pertimbangan bentuk fisik, harga, fasilitas, lokasi, dan kenyamanan mana yang memberikan kontribusi terbesar terhadap perbedaan keputusan mahasiswa dalam memilih tempat kos?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Dari uraian latar belakang diatas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui perbedaan keputusan mahasiswa dalam memilih tempat kos berdasarkan pertimbangan bentuk fisik, harga, fasilitas lokasi, dan kenyamanan.
2. Untuk mengetahui variabel pertimbangan bentuk fisik, harga, fasilitas, lokasi, dan kenyamanan yang memberikan kontribusi terbesar terhadap perbedaan keputusan mahasiswa dalam memilih tempat kos.



#### 1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian adalah sebagai berikut:

a. Manfaat Teoritis.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan bukti secara empiris mengenai faktor-faktor yang dipertimbangkan mahasiswa dalam memilih tempat kos.

b. Secara Praktis.

1. Bagi Pemilik kos

Sebagai bahan informasi dari pemakai jasa yang dapat dijadikan salah satu acuan dalam menentukan kebijakan yang diambil pemilik kos dalam menarik pemakai jasa untuk bertempat tinggal di kos tersebut.

2. Bagi Penelitian Selanjutnya

Sebagai tambahan informasi untuk menambah pengetahuan dan wawasan, khususnya dalam bidang penilaian tempat kos di daerah UPN “Veteran” Jatim, serta faktor - faktor yang dipertimbangkan mahasiswa dalam memilih tempat kos di daerah UPN “Veteran” Jatim.